別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　３日提出
江東(都)　－ 11　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小林不動産鑑定
江東(都)　－ 11	東京都	区部第５	氏名	不動産鑑定士　小林　尚子

鑑定評価額	230,000,000 円	１㎡当たりの価格	660,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ２日	(６)路線価	[令和 ８年１月]	520,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 30日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	江東区東砂三丁目４２番２「東砂３－１６－２７」				②地積 (㎡)	349 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工 (60,400) 防火 （その他） (70,395)
	1：3	店舗兼共同住宅 ＳＲＣ 11	中高層共同住宅、作業場等が混在する住宅地域	東20 m 都道	水道、ガス、下水	東大島1.1 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　90ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	高層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　18 m、奥行　約　20 m、規模　360 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。	街路 ２０m都道	交通施設 東大島駅南方1.1 km　法令規制 準工 (70,400) 防火
	⑤地域要因の将来予測	共同住宅地としての利用が増加しており、建物の建替えに際して高層化が進んでいる。堅調な不動産需要と賃料上昇の顕在化等から、当面は、地価は上昇基調にあると予測する。		

(3)最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	容積率　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　700,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　564,000　円／㎡
	原価法	積算価格　／　円／㎡
	開発法	開発法による価格　／　円／㎡

(6)市場の特性	同一需給圏は、江東区内及びその周辺区の住宅地域である。主な需要者は、マンション開発業者である。当該地周辺は、交通利便性がやや劣るが、広幅員の道路に面した纏まった規模の画地については、マンション用地としての取引が多く見られる。土地の高度利用が進んでおり、地価は上昇基調にある。売買市場での価格帯は、当該地程度の規模の土地で総額２億円台が中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は不動産取引の実態に即した市場性を反映した価格である。収益価格は収益性に着目した投資家サイドの理論的な価格である。需要者は実勢価格のみならず投資採算性も比較検討のうえ意思決定をするものと判断するが、収益価格は不確実性を伴う想定要素が多く、やや説得力に欠ける。よって、近時の取引動向をより反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 江東 － 17	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 / 交通 +4.0 / 環境 +14.0 / 行政 -6.0 / その他 0.0
	公示価格 722,000 円／㎡	[107.5]／100	100／[103.0]	100／[113.7]	[100.0]／100	663,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 江東(都) － 4	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 +1.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 -10.0 / 交通 +3.0 / 環境 +4.0 / 行政 -8.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 541,000 円／㎡	[109.6]／100	100／[101.0]	100／[88.7]	[100.0]／100	662,000			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 582,000 円／㎡ ①－２基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +13.4 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	人口、世帯数は増加傾向にある。金融市場の変動の影響が懸念されるものの、不動産需要は総じて堅調である。
			地域要因	駅からやや距離があるが、高層共同住宅の建設がみられ、街並みの整備、土地の高度利用化が進んでいる。
			個別的要因	個別的要因に変動はない。